

TE KOOP



Koekangerveldweg 40, Koekange

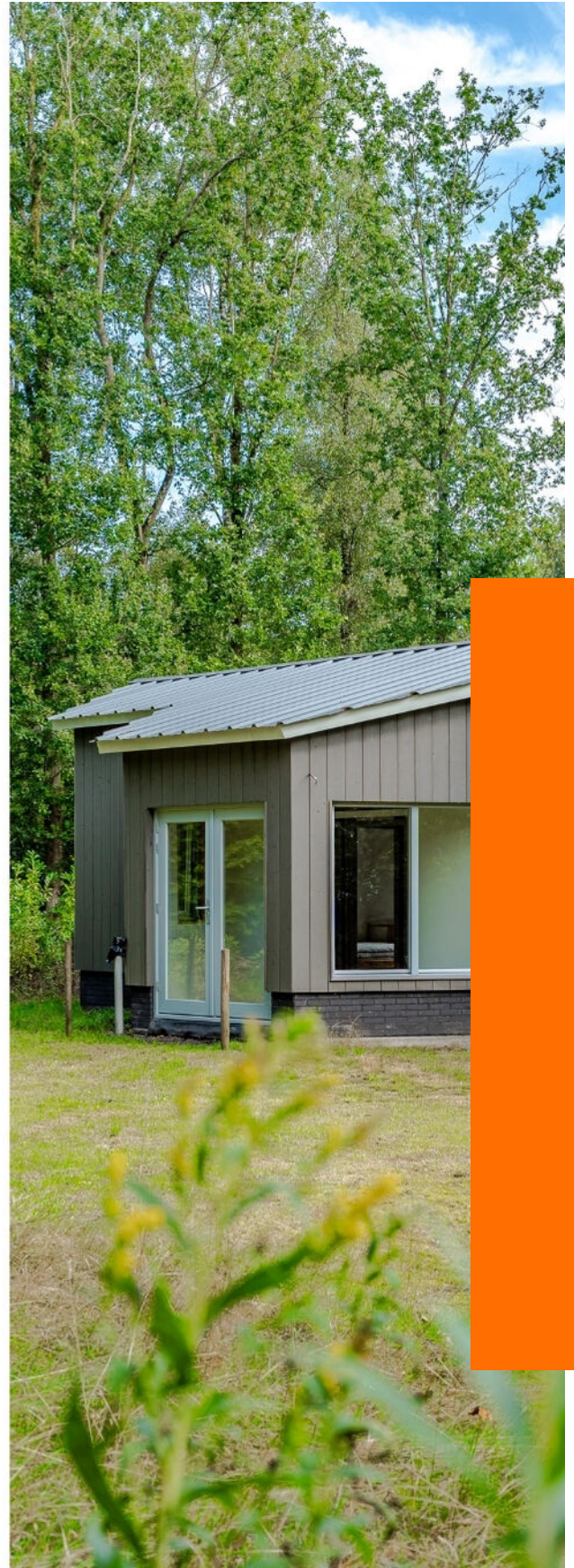
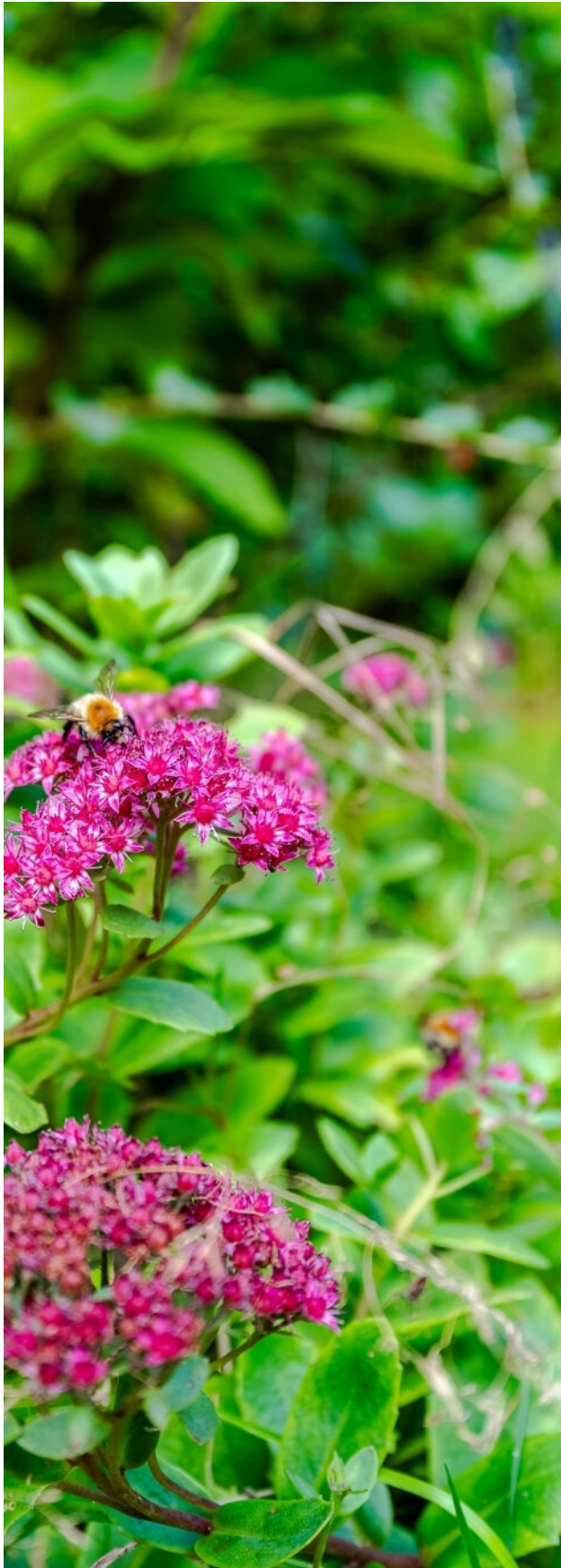
Vraagprijs € 350.000 k.k.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL Dalfsen

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl



Jeanette Visscher
Makelaars



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
56 m²

Perceeloppervlakte
1254 m²

Inhoud
240 m³

Energietabel
-

> Omschrijving

Vrijwel volledig vernieuwd, uitstekend geïsoleerd én klaar voor uw eigen laatste keuzes

Soms komt er een recreatiewoning voorbij waarbij het grootste werk al is gedaan. Koekangerveldweg 40 in Koekange is daar een uitstekend voorbeeld van. Deze vrijstaande recreatiewoning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd, verduurzaamd en gemoderniseerd. De kostbare en ingrijpende werkzaamheden zijn grotendeels uitgevoerd; van hoogwaardige isolatie en nieuwe installaties tot nieuwe vloeren, gevels, beglazing en verwarmingssystemen. Wat resteert zijn voornamelijk de laatste afwerkingen, waardoor u de woning nog geheel naar eigen smaak kunt voltooien.

Hier koopt u niet alleen een recreatiewoning, maar vooral een prachtige basis waarop u uw eigen droomplek kunt afmaken. Een plek verscholen tussen het groen, waar rust, privacy en natuur de boventoon voeren. En waar regelmatig de eekhoortjes, diverse vogels en reeën u komen bezoeken.

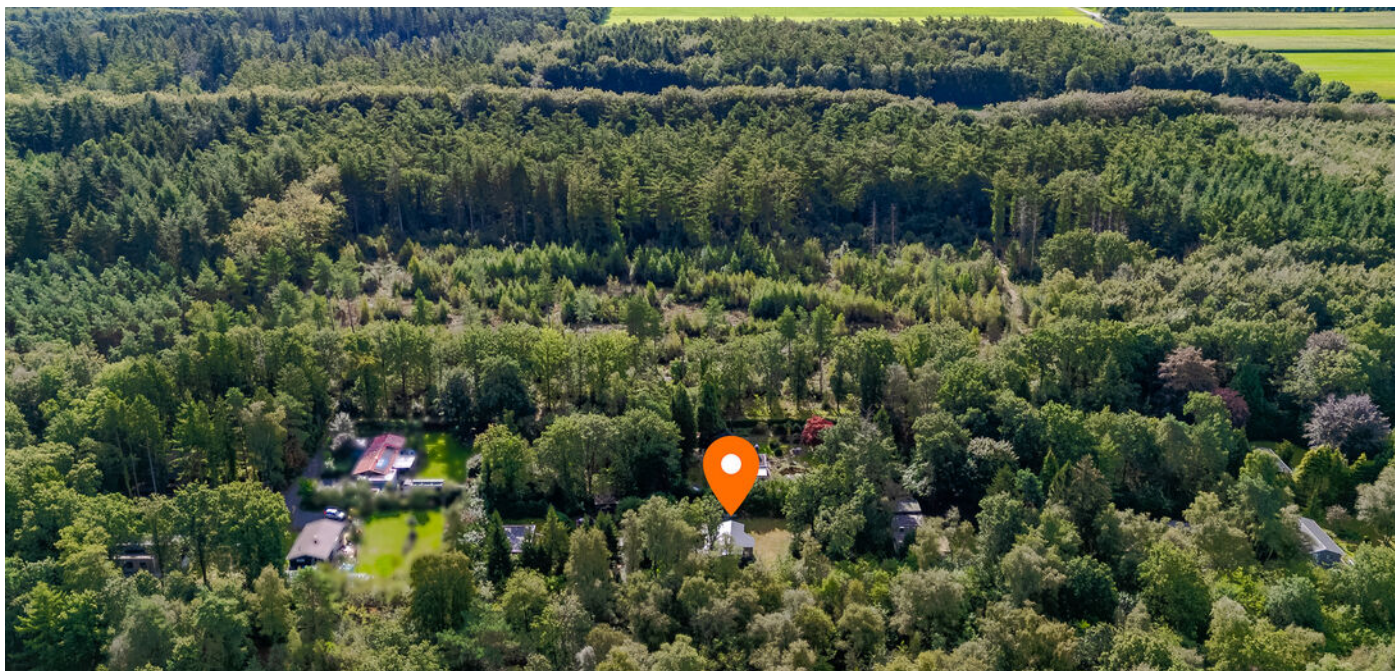
Duurzaam gerenoveerd met oog voor de toekomst

De oorspronkelijk in 1974 gebouwde recreatiewoning is in het verleden uitgebreid met een extra slaapkamer en vervolgens door de huidige eigenaar vrijwel volledig aangepakt.

Zo is de woning voorzien van nieuwe stalen sandwich dakplaten met 13 cm PIR-isolatie, zijn de gevels geïsoleerd met 24 cm steenwol en is onder de nieuw aangebrachte vloerverwarming 6 cm vloerisolatie aangebracht op de bestaande betonvloer. Ook is de woning voorzien van HR++ beglazing. Op installatietechnisch vlak is eveneens fors geïnvesteerd. Er is een compleet nieuwe meterkast aangelegd en de woning beschikt over een moderne MAGIS COMBO V2 hybride warmtepomp, een Immergas Rapax 100 V2 buffervat voor warm water en een Immergas airco-installatie. De wanden zijn grotendeels behangklaar afgewerkt en de vloeren zijn voorbereid voor een nieuwe vloerafwerking naar eigen keuze. Ook de aansluitingen voor een keuken zijn reeds aangebracht, zodat u zelf kunt bepalen welke stijl en indeling het beste bij u past.

Indeling





Via de entree komt u binnen in de recreatiewoning, waar direct opvalt hoeveel werk er al is verricht. De leefruimte vormt een fijne basis voor een comfortabele woonkamer met open keuken en een af te sluiten zit-/hobby-/werkruimte met openslaande deuren naar de tuin. Fijne raampartijen zorgen voor een prettige verbinding met de natuur rondom.

De keuken is nog niet geplaatst, waardoor u volledige vrijheid heeft om uw eigen droomkeuken samen te stellen. Alle benodigde voorbereidingen zijn hiervoor reeds aanwezig.

De badkamer is vrijwel gereed en uitgevoerd in een rustige, natuurlijke kleurstelling. Deze beschikt over een inloopdouche, toilet en wastafel en vormt een fraaie basis die na afronding direct aansluit bij de moderne, maar natuurlijke uitstraling van de woning. De aanwezige slaapkamer is licht en ruim. Vanaf de entree is een kleine bergzolder aanwezig voor het kunnen opbergen van spullen.

De laatste stap naar een compleet eindresultaat

Hoewel het grootste gedeelte van de renovatie inmiddels is uitgevoerd, dienen nog enkele werkzaamheden te worden afgerond. Zo vragen onder andere enkele binnendeuren, delen van de afwerking en het plafond in de badkamer nog aandacht. Ook dient het warmwatersysteem nog te worden aangesloten.

Juist voor kopers die graag hun eigen smaak en afwerking willen bepalen biedt dit een unieke kans. U hoeft niet meer te investeren in isolatie, installaties of constructieve verbeteringen, maar kunt zich richten op de afwerking en inrichting die bij uw persoonlijke wensen past.

Een bijzondere plek midden in de natuur

De woning ligt verscholen tussen de bomen op recreatiepark Marterhaar. Hier ervaart u dagelijks de rust van het bos en de natuur. Vanuit de tuin kunt u genieten van het gezang van talloze vogelsoorten en met enige regelmaat laten ook reeën, eekhoorns en andere bosbewoners zich zien. Het park ligt in een prachtige omgeving met volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen en er is een populair losloophoofgebied voor honden te vinden. Ook paardenliefhebbers komen hier goed aan hun trekken; de bosrijke omgeving leent zich uitstekend voor buitenritten en in de omgeving zijn mogelijkheden om met paarden te recreëren en gebruik te

maken van een manege.

De ligging tussen Koekange, De Wijk en Ruinerwold maakt het bovendien een fijne uitvalsbasis om het afwisselende Drentse landschap te ontdekken. Of u nu met de hond het bos in wilt, een buitenrit wilt maken of gewoon met een boek en een kop koffie van de rust wilt genieten, het buitenleven ligt hier letterlijk om de hoek.

Bestemming en ontwikkelingen

De recreatiewoning bevindt zich op een park waarvoor initiatieven lopen om op termijn een woonbestemming mogelijk te maken. Hiervoor zijn nog gemeentelijke procedures en besluitvorming noodzakelijk. Geïnteresseerden wordt geadviseerd zich hierover zelfstandig te informeren bij de gemeente De Wolden. Op dit moment heeft het park een recreatieve bestemming en is permanente bewoning formeel niet toegestaan. In specifieke situaties kan de gemeente onder voorwaarden een tijdelijke persoonsgebonden toestemming verlenen. In de praktijk wordt een groot deel van de woningen op het park al jarenlang permanent bewoond.

Bijzonderheden

- Vrijstaande recreatiewoning oorspronkelijk gebouwd in 1974
- De afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd en verduurzaamd
- Dak-/gevel- en vloerisolatie
- Grotendeels HR++ beglazing
- Immergas MAGIS COMBO V2 hybride warmtepomp aanwezig
- Immergas Rapax 100 V2 buffervat voor warm water aanwezig
- Immergas Airco-installatie aanwezig
- Nieuwe meterkast aangelegd
- Wandens behangklaar afgewerkt
- Vloeren woonruimten en entree voorbereid voor afwerking naar eigen keuze
- Keukenruimte voorbereid, keuken nog te plaatsen
- Moderne badkamer grotendeels gereed
- Gelegen op een rustige locatie midden in het groen
- Omringd door natuur, bos en wildlife
- Recreatiebestemming met lopende ontwikkelingen richting mogelijke woonbestemming





















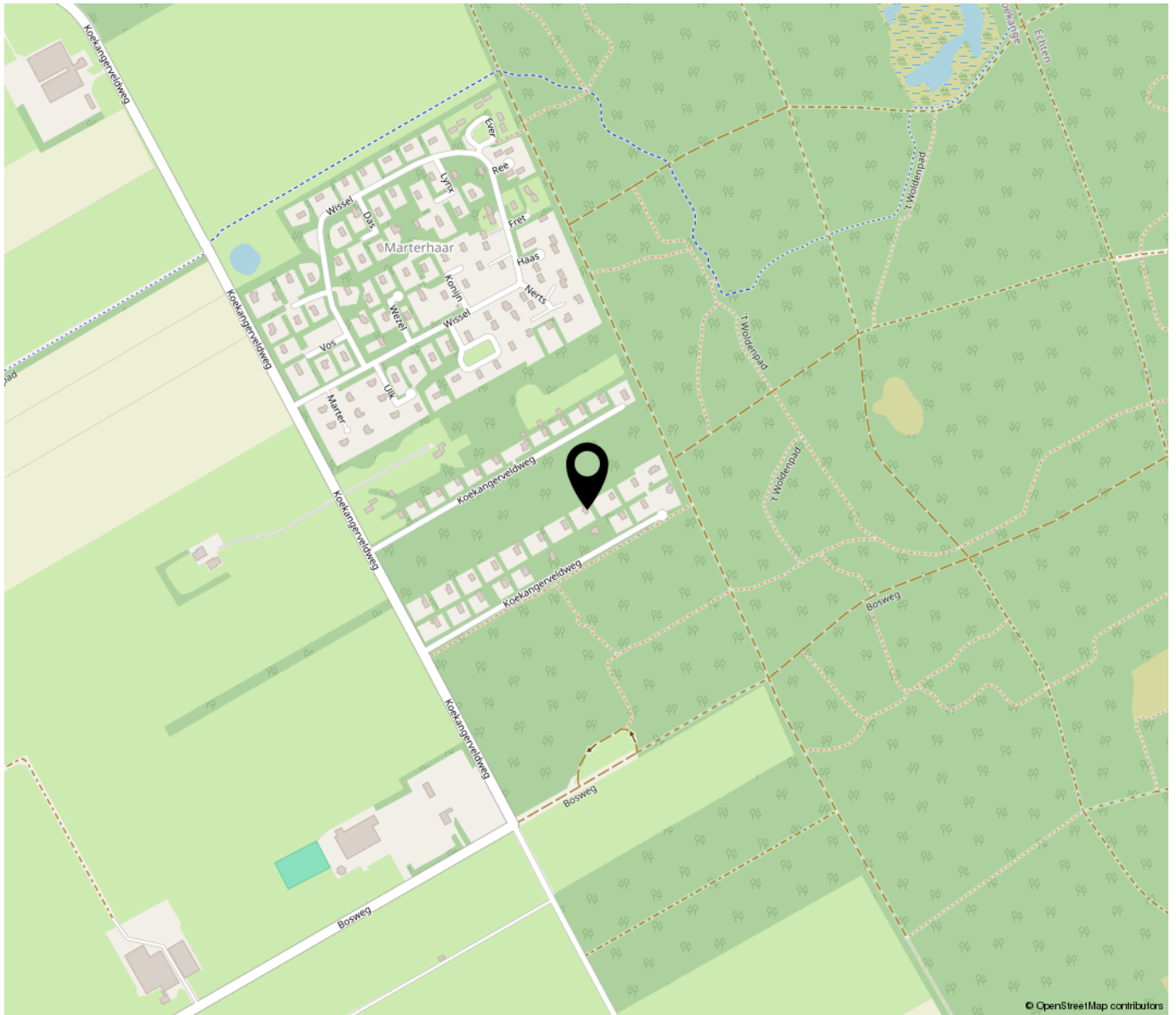




> Plattegrond

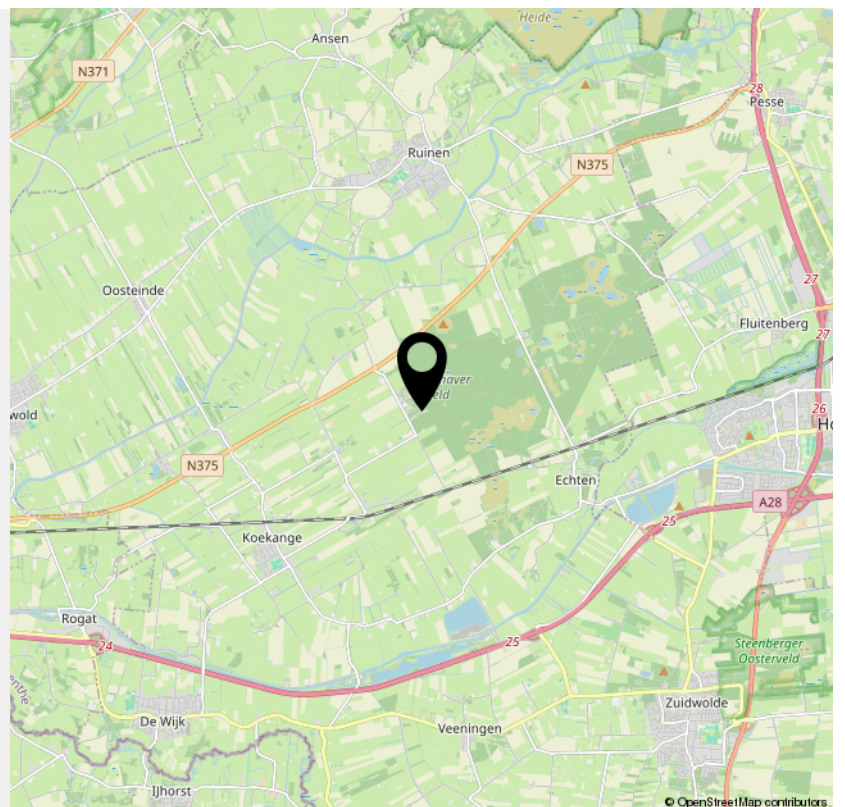
Ontdek de begane grond





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*

Tekst



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL Dalfsen

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl


Jeanette Visscher
Makelaars